

CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION

1. Entre

Les présentes conditions de vente et d'utilisation de la plateforme sont conclues d'une part, par la société à responsabilité limitée IMMOVERSUS SPRL, inscrite à la BCE sous numéro 0681.706.102 dont le siège social est établi rue Grettouheid, 96B – 4860 CORNESSE.

Ci-après dénommée « IMMOVERSUS » ;

Et d'autre part,

L'agence immobilière ayant validé son inscription en acceptant nos conditions générales de ventes ci-après reproduites
OU

Le bureau d'expertise ayant validé son inscription en acceptant nos conditions générales de ventes ci-après reproduites

Ci-après dénommée « L'Utilisateur » ;

IMMOVERSUS et l'Utilisateur sont dénommées individuellement une « Partie » et ensemble les « Parties ».

2. Préambule

- IMMOVERSUS a développé une application logicielle, une base de données et une interface web dans le domaine de l'évaluation immobilière (ci-après « le Logiciel »).
- L'Utilisateur est un spécialiste de l'immobilier : agent immobilier et/ou expert immobilier et/ou géomètre-expert, qui dispose de données techniques à propos des immeubles dont il dispose en portefeuille (taille, équipement, localisation, prix de vente de départ, prix de vente après négociation,...) ou qu'il recueille lors de ses missions d'expertises.
- En contrepartie du paiement d'une redevance annuelle déterminée par le type d'abonnement choisi par l'Utilisateur et résiliable à tout moment sans indemnité de départ ou de l'achat de pack(s) de consultation selon les tarifs en vigueur, l'Utilisateur accède au Logiciel, dans lequel il peut encoder ses données techniques et prendre connaissance des données des autres membres depuis la fiche d'un bien. De la sorte, il peut procéder à des évaluations plus aisées des prix de vente des immeubles dont il a la charge, argumenter une mise à prix ou une expertise et, pour l'agent immobilier, facilement convaincre ses clients d'une baisse de prix d'affiche après quelques semaines de mise en vente d'un bien sans succès.

3. Sur la base de quoi il a été convenu ce qui suit :

Article 1. Définitions

- 1.a. Convention : le présent contrat et ses annexes éventuelles ;
- 1.b. Information : Tous les éléments du Logiciel – y compris son code source, la structure et le contenu des bases de données, son design, ses interfaces, et les idées sous-jacentes à son fonctionnement, en ce compris les algorithmes et formules mathématiques - et l'ensemble des informations le concernant, que ces informations soient fournies par IMMOVERSUS ou obtenues par l'Utilisateur en utilisant ou étudiant le logiciel
- 1.c. Logiciel : Le logiciel – en ce compris les bases de données, l'interface graphique, l'ensemble des éléments de lay-out, les structures des bases de données et les codes sources le composant – développé par IMMOVERSUS dans le domaine de l'immobilier ;
- 1.d. Site Web : le site web ou l'interface mobile ou applicative permettant d'accéder au Logiciel.

Article 2. Règles d'interprétation de la Convention

- 2.a. Sauf précision contraire, les pluriels englobent les singuliers et réciproquement.
- 2.b. Les termes qui ne sont pas définis dans la Convention sont entendus dans leur sens commun.
- 2.c. La Convention s'interprète strictement en faveur d'IMMOVERSUS.
- 2.d. Sauf précision contraire, les énumérations figurant dans la Convention ne sont pas limitatives.
- 2.e. En cas de contradiction entre une clause contenue dans les annexes et une clause contenue dans la Convention, la clause contenue dans les annexes primera.

Article 3. Objet - Champ d'application de la Convention

- 3.a. La Convention régit les modalités juridiques selon lesquelles IMMOVERSUS permet l'utilisation du Logiciel par l'Utilisateur. Les modalités pratiques et techniques de l'utilisation du Logiciel sont décrites dans la documentation technique de celui-ci.
- 3.b. L'Utilisateur peut être toute personne physique ou morale, majeure dans le cas de la personne physique, disposant d'un établissement principal en Belgique et professionnel de l'immobilier tel qu'énoncé dito. En tant qu'à **agent immobilier, il faut impérativement être enregistré auprès de l'IPI comme stagiaire ou titulaire voire sous la responsabilité de l'un d'entre eux.**
- 3.c. En créant son compte Logiciel, l'Utilisateur accepte la Convention.
- 3.d. IMMOVERSUS se réserve le droit de modifier et d'adapter à tout moment la Convention. L'Utilisateur en sera informé(e) soit au moyen d'un courrier électronique circulaire ou d'une bannière affichée sur le Site Web. En cas de modification de la Convention, l'Utilisateur pourra mettre fin sans indemnité à la Convention moyennant un préavis d'un mois. Les redevances et packs de crédits acquis ne seront cependant passibles d'aucun remboursement.

Article 4. Facturation – Retard

- 4.a. Le prix est calculé conformément à l'avancement de la plateforme dans la région où exerce l'Utilisateur (cf article 6a)
- 4.b. Le prix ne comprend pas les éventuels frais de communication liés à l'utilisation ou à l'accès au Site Web et au Logiciel.
- 4.c. Le montant dû, selon la formule d'abonnement, est payable mensuellement ou annuellement préalablement à toute souscription. Au terme de l'échéance des 12 mois, le contrat est soumis à nouveau à l'acceptation de l'utilisateur pour une même période aux nouvelles conditions tarifaires éventuellement concédées. En aucun cas, la modification tarifaire ne peut être appliquée sans une information préalable d'IMMOVERSUS à chaque membre en banner sur le site ou par voie d'un courriel.
- 4.d. L'Utilisateur marque expressément son accord sur la réception de factures électroniques, au choix d'IMMOVERSUS.
- 4.e. Tout retard de paiement entrainera l'interruption immédiate de la fourniture du logiciel, nonobstant toute réclamation judiciaire éventuelle.
- 4.f. La sécurité des transferts électroniques de fonds et la bonne exécution des ordres de paiement d'une manière générale relèvent exclusivement de la responsabilité des organismes financiers gérant ces transferts. IMMOVERSUS ne peut être tenu responsable de quelque dommage que ce soit résultant d'une erreur, d'une omission, d'une panne, d'un dysfonctionnement ou d'un acte répréhensible qui ne lui serait pas directement imputable.

Article 5. Disponibilité du Site Web

- 5.a. IMMOVERSUS n'est tenu que d'une obligation de moyens en ce qui concerne le fonctionnement et la continuité du Logiciel et du Site Web.
- 5.b. IMMOVERSUS ne pourra en aucun cas être tenu responsable :
 - I. Des vitesses d'accès au Logiciel et au Site Web, des vitesses d'ouverture et de consultation des pages du Site Web, de ralentissements externes, de la suspension ou de l'inaccessibilité du service, de l'utilisation frauduleuse par des tiers de toutes les informations mises à disposition sur le Site Web.
 - II. Pour des faits dus à un cas de force majeure, des pannes et des problèmes d'ordre technique concernant le matériel, des programmes, des logiciels de réseau Internet pouvant, le cas échéant, entraîner la suspension ou la cessation du service.
 - III. Si le service proposé sur Logiciel et/ou sur le Site Web s'avère incompatible ou présente des dysfonctionnements avec certains logiciels, configurations, systèmes d'exploitation ou équipements de l'Utilisateur.
- 5.c. Il incombe à l'Utilisateur de protéger ses équipements techniques notamment contre toute forme de contamination par des virus et/ou de tentative d'intrusion.
- 5.d. L'Utilisateur est seul(e) responsable de l'utilisation qu'il fait du service et ne saurait tenir responsable IMMOVERSUS pour toute réclamation et/ou procédure faite à son encontre.
- 5.e. IMMOVERSUS se réserve le droit d'apporter au Logiciel et au Site Web toutes les modifications et améliorations qu'il jugera nécessaires ou utiles et ne sera pas responsable des dommages de toute nature pouvant survenir de ce fait,

notamment liée à l'indisponibilité temporaire du Site Web ou du Logiciel lié à ces opérations de maintenance ou de mise à jour.

- 5.f. IMMOVERSUS se réserve le droit, sans préavis ni indemnité, d'arrêter temporairement ou définitivement une fonctionnalité du Logiciel ou du Site Web. IMMOVERSUS ne sera pas responsable des dommages de toute nature pouvant survenir de ce fait.
- 5.g. Le Site Web peut contenir des liens hypertextes allant vers d'autres sites Internet, lesquels sont soumis à leurs propres règles d'utilisation et notamment concernant l'utilisation des données personnelles de l'Utilisateur. Il est conseillé à l'Utilisateur de prendre connaissance des règles d'utilisation de ces sites et notamment de celles applicables à leurs données personnelles. IMMOVERSUS ne prend aucun engagement concernant ces autres sites Internet.
- 5.h. Sauf preuve contraire apporté par l'Utilisateur, les systèmes d'enregistrement automatique (logs) d'IMMOVERSUS sont considérés comme valant preuve de la nature, du contenu et de la date de la conclusion de la Convention et de l'utilisation du Logiciel.

Article 6. Prix (Tous nos prix sont mentionnés htva).

- 6.a. Le prix d'utilisation de la plateforme est fixé pour toute l'année 2020 en fonction de la province dans laquelle exerce l'utilisateur.

Dans les provinces déjà développées, la redevance mensuelle est de 50€ et payable par ordre permanent. Cette somme est contrebalancée par 10 crédits chaque mois, soit un total de 120 crédits annuellement.

IMMOVERSUS se réserve d'offrir des conditions particulières à ses membres et les en informe par mail au moment de leur demande d'information. Seules les conditions transmises à la création du compte de l'utilisateur sont valables.

Lorsqu'une province est en cours de développement et que son nombre de références comparatives n'atteint pas un seuil suffisant, L'accès à la plateforme est **pris en charge par IMMOVERSUS** et donc seule la consommation de données est payante.

Les consommations sont valorisées sous forme de crédits.

1 consultation (jusqu'à 4 points de comparaison) consomme 1 crédit.

Les crédits sont acquis selon 2 possibilités :

Achat d'un pack de consultation au tarif de 100€ htva / 20 crédits.

Vous épargnez des crédits par la publication (automatique ou manuel) de vos biens.

2 crédits gratuits / bien publié soit un gain d'une valeur de 10€ htva.

Nous favorisons ainsi les membres qui participent à étoffer la plateforme.

Si un ou plusieurs (4 maximum) biens semblent correspondre à vos besoins, ceux-ci sont sélectionnés pour être consultés.

La consultation des biens propres au membre (encodés par lui) ne consomme aucun crédit. Le résultat de votre recherche de points de comparaison ne consomme pas de crédit non plus. Celui-ci est débité pour autant que vous souhaitiez afficher le détail complet du ou des points de comparaison sélectionnés.

Notez qu'en cas de rupture de la convention, les crédits non épuisés ne sont pas remboursables.

Vie privée – compatibilité RGPD

- 6.b. Dans le cadre des données techniques qu'il (elle) encode de manière publique dans le Logiciel, l'Utilisateur s'engage à respecter les prescriptions en matière de vie privée.
- 6.c. Pour ce faire, l'Utilisateur évitera d'afficher toute information relative aux personnes sur les photos :
Les photographies sur lesquelles apparaissent des personnes ou des plaques minéralogiques seront floutées;
- 6.d. Vos données sont confidentielles comme la teneur de tous nos échanges. Elles sont conservées sur un serveur externe géré et sécurisé par THWATE SYMANTEC et par GOOGLE.
Aucune information vous relative n'est communiquée à un tiers. NOUS NE VENDONS JAMAIS vos données personnelles ni adresses mails ! Nous n'exploitons pas vos données à des fins publicitaires personnelles non plus sauf celles en lien avec notre activité. Outre les éléments de votre dossier, nous conservons vos coordonnées téléphoniques et d'Email. La suppression de toutes vos données personnelles peut-être demandée par simple demande écrite ayant reçu de notre part un accusé de réception.

Devoir d'information :

Nos membres exploitent les données comparatives dans le but de leur permettre de fournir un service client qualitatif en les conseillant sur des valeurs réelles à obtenir en mandat, en expertise ou sur une baisse de prix d'affiche à mettre en œuvre pour enfin trouver l'acquéreur de leur bien. Chaque membre s'engage, cependant, à clairement informer son client de l'importance de collecter les informations anonymisées. Nous mettons à disposition de chacun un document aux couleurs de son activité expliquant clairement les intérêts et le but de l'exploitation de ses données. D'autre part, cette information peut apparaître également dans toutes ses conventions de collaboration.

- 6.e. Il fera, alors, apparaître clairement la mention suivante dans la convention de vente / courtage et/ou le cas échéant, dans ses conditions générales de vente et s'engage à publier dans le logiciel que les immeubles ayant obtenu l'accord préalable ou la validation des conditions générales (cas de l'Expert) :

Pour l'agent immobilier : (signature distincte souhaitée)

*« Dans un souci de qualité, afin de conseiller précisément ses clients sur la valeur raisonnable de leur bien, l'agent dispose d'un accès (sécurisé et non accessible au public) à la plateforme de points de comparaison nationale ImmoVersus lui permettant d'obtenir des informations anonymisées, purement techniques et de valeurs des différents biens vendus à l'exclusion des noms des vendeurs et/ ou acheteurs. À aucun moment, les coordonnées nominatives reliant l'immeuble à une personne ne figurent dans cette plateforme. Par le biais de celle-ci, l'agent s'engage à utiliser les données à des fins strictement comparatives et dans un but de statistiques. Informé de cela, le commettant *marque - ne marque pas* (biffer la mention inutile) son accord pour que les informations caractérisées ci-avant du bien vendu puissent être encodées dans la plateforme. Le commettant pourra bien sûr revenir sur cet accord par la suite si il l'estimait nécessaire » à tout moment entraînant, alors, la suppression pure et simple de l'intégralité des données recueillies.*

Pour l'expert : dans ses CGV, ou idéalement en annexe à sa lettre d'acceptation de mission.

« Les calculs sont réalisés à l'aide de points de comparaison de biens similaires vendus aux alentours et les plus pertinents possibles afin de pouvoir donner une valorisation sérieuse au requérant, notamment par le biais de la plateforme nationale de points de comparaison IMMOVERSUS® sécurisée et non accessible au public. Pour cette raison, l'Expert se réserve le droit d'exploiter les informations techniques et financières du présent rapport de manière anonymisée à des fins de statistiques et d'analyse comparative du marché immobilier. À aucun moment, les coordonnées nominatives reliant l'immeuble à une personne ne figurent dans cette plateforme. En acceptant les conditions générales, le requérant marque donc son accord. Le requérant pourra bien sûr revenir sur cet accord par la suite s'il l'estimait nécessaire à tout moment entraînant, alors, la suppression pure et simple de l'intégralité des données » .

Article 7. Confidentialité

- 7.a. La publication ou divulgation de l'Information est exclue afin de protéger le know-how et l'avantage concurrentiel dont peut bénéficier IMMOVERSUS.
- 7.b. L'Utilisateur s'engage donc à préserver de la manière la plus absolue et sur le territoire du monde entier, la confidentialité de l'Information et de tout élément — de quelque nature que ce soit (technique, économique ou autre) — relatif au Logiciel, son développement ou son exploitation.
- 7.c. L'Utilisateur sera responsable vis-à-vis d'IMMOVERSUS des conséquences de toute violation quelconque des restrictions évoquées au point 7.b ci-dessus ainsi que de tout acte de contrefaçon ou d'utilisation quelconque de l'Information qui aura été rendu possible par sa faute, sa négligence ou le simple fait de l'insuffisance des mesures prises pour éviter la divulgation interdite.

Article 8. Propriété intellectuelle et/ou industrielle

- 8.a. Le présent article s'applique et s'interprète à la lumière du fait que l'Utilisateur reste titulaire des éventuels droits dont il disposerait sur ses données techniques qu'il encode dans le Logiciel, à charge pour lui de prouver le fondement juridique et l'étendue des droits qu'il invoquerait.
- 8.b. L'Utilisateur concède à IMMOVERSUS, sur les données techniques qu'il encode dans le Logiciel, une licence d'utilisation, de reproduction, de traitement et de communication à des tiers (y compris d'autres utilisateurs) dont les caractéristiques sont les suivantes :
 - I. Mondiale ;
 - II. Gratuite ;
 - III. D'une durée de 75 ans à dater de la conclusion de la Convention ;

- IV. Irréversible, même en cas de rupture de la Convention quelle qu'en soit la cause.
- 8.c. Les textes, les éléments graphiques, leur assemblage dans le Logiciel ou le Site Web, et le Logiciel et le Site Web eux-mêmes (en ce compris les bases de données, leurs structures et les données conservées) sont la propriété exclusive d'IMMOVERSUS et sont protégés au titre de la législation applicable en matière de droit d'auteur.
- 8.d. Toute détérioration des éléments visés au point 8.a ci-dessus, ainsi que, en l'absence d'autorisation expresse, toute reproduction, téléchargement, copie, modification, utilisation commerciale, totale ou partielle, de ces différents éléments sont interdits et expose son ou ses auteurs à des poursuites.
- 8.e. En accédant au Logiciel et au Site Web, l'Utilisateur dispose d'une licence d'utilisation aux conditions suivantes :
- I. Un droit d'usage exclusivement personnel et non transmissible sur le contenu du Site ou l'un des éléments qui le composent,
 - II. Un droit de reproduction pour stockage aux fins de reproduction sur un écran monoposte, en un exemplaire, pour copie de sauvegarde ou tirage papier,
- 8.f. Toute utilisation en contradiction avec les dispositions du présent article est constitutive d'un délit de contrefaçon, dont il pourra être demandé à la personne ayant commis un tel délit (« Contrefacteur »), d'en répondre. Des sanctions civiles et pénales peuvent être prononcées à l'encontre de tout contrefacteur
- 8.g. Ni la communication d'Information à l'Utilisateur ni aucune des dispositions de la Convention ne pourra en aucun cas être considérées ou interprétées comme une cession à l'Utilisateur d'un quelconque droit de propriété intellectuelle ou industrielle.
- 8.h. En conséquence, l'Utilisateur s'interdit de revendiquer, de déposer et/ou d'enregistrer toute demande de titre de propriété industrielle pour le Logiciel ou des créations contenues dans l'Information communiquée par IMMOVERSUS.
- 8.i. L'Utilisateur s'interdit également de revendiquer un droit de propriété intellectuelle sur le Logiciel ou sur les créations contenues dans l'information communiquée par IMMOVERSUS.
- 8.j. L'Utilisateur s'interdit également de déposer les mots IMMOVERSUS à titre de marque et tout autre nom concernant le Logiciel ou des éléments de celui-ci.
- 8.k. Toute extraction automatisée de données du Logiciel ou dépassant le cadre normal d'une utilisation professionnelle habituelle est strictement interdite et peut entraîner la rupture immédiate de la Convention pour faute de l'Utilisateur,

Article 9. Fin de la Convention

- 9.a. En cas de rupture de la Convention pour quelque raison que ce soit, l'Utilisateur demeurera tenu par les engagements souscrits en vertu de la Convention, dans la mesure où ces engagements régissent la sortie de la Convention et/ou imposent une obligation de confidentialité et/ou de non-concurrence à l'Utilisateur.
- 9.b. En cas de rupture de la Convention pour quelque raison que ce soit, pour autant que l'Utilisateur ne soit pas ou plus débiteur d'IMMOVERSUS pour quelque raison que ce soit, l'Utilisateur peut solliciter d'IMMOVERSUS l'export des données techniques qu'il a encodé dans le Logiciel.
- 9.c. IMMOVERSUS peut conditionner cet export à l'apurement de toutes les dettes de l'Utilisateur à son égard.

- 9.d. L'export des données se fera par le biais d'un fichier au format .csv dit « plat », c'est-à-dire un fichier qui ne reprend que les données exportées de manière non-structurées.

Article 10. Engagement de non-concurrence

- 10.a. L'Utilisateur s'abstiendra directement ou indirectement de toute activité concurrentielle vis-à-vis d'IMMOVERSUS, pendant et après le cours de la Convention pendant une durée de 15 ans, et sur le territoire européen.
- 10.b. En conséquence, l'Utilisateur s'interdit de produire, de développer et/ou de commercialiser un Logiciel inspiré en tout ou en partie de l'Information ou du Logiciel développé par IMMOVERSUS, ou un Logiciel concurrent, sans l'accord préalable, spécifique et écrit d'IMMOVERSUS.

Article 11. Responsabilité

- 11.a. L'Utilisateur indemnisera et tiendra indemne IMMOVERSUS – au besoin en intervenant en justice volontairement et en prenant fait et cause pour celui-ci – de tout dommage subi la suite d'une violation d'une obligation énoncée dans la Convention, même si ladite violation est, en tout ou en partie, attribuable à l'une des personnes de qui l'Utilisateur est responsable (employés, sous-traitants, etc.). Sont particulièrement, mais pas seulement, visées les atteintes éventuelles à la vie privée ou aux droits de propriété intellectuelles de tiers causées par l'Utilisateur à l'occasion d'encodage de données.
- 11.b. En règle générale, toutes les obligations d'IMMOVERSUS **sont des obligations de moyen.**
- 11.c. En toute hypothèse, la responsabilité d'IMMOVERSUS est limitée au dol, à l'exclusion de la faute lourde, de la faute grave et de la faute légère habituelle. IMMOVERSUS décline toute responsabilité :
- I. En cas de Dommages Indirects ;
 - II. En cas de collaboration insuffisante de l'Utilisateur dans l'exécution de la Convention
 - III. En cas de force majeure.
- 11.d. En toute hypothèse, sauf dommages corporels ou décès d'IMMOVERSUS dus à une action ou omission fautive et imputable à IMMOVERSUS, la responsabilité d'IMMOVERSUS est limitée au montant du prix payé par l'Utilisateur pour l'utilisation du Logiciel ayant généré l'éventuel préjudice.

Article 12. Dispositions générales

- 12.a. Si un article de la Convention est jugé illégal, invalide ou inapplicable, en totalité ou en partie, en vertu de toute loi applicable ou de toute décision de justice, cet article sera réputé ne pas faire partie de la Convention, sans que la légalité, la validité ou l'applicabilité du reste de la Convention ne soit affecté.
- 12.b. Chaque Partie fera ses meilleurs efforts pour négocier immédiatement de bonne foi un article de remplacement valable qui conservera, dans la mesure du possible, la balance économique et l'intention des Parties telles qu'elles transparaissent de l'article supprimé.
- 12.c. L'obligation de confidentialité prévue à 0s s'étend à la présente Convention. Il ne pourra en être fait état par les Parties qu'en cas de litige.
- 12.d. Toutes les communications entre Parties sont, soit remises en mains propres ou envoyées par la poste, par fax, par e-mail ou sous toute autre forme électronique aux adresses indiquées au titre 1 de la Convention.
- 12.e. Une communication envoyée selon le présent article est réputé avoir été reçue :
- I. Si remise en main propre, au moment de la livraison ;

- II. Si envoyée par pli postal, le deuxième jour après l'envoi ; ou
 - III. En cas d'envoi par fax, e-mail ou toute autre forme électronique, au moment de la fin de la transmission par l'expéditeur.
- 12.f. Un défaut d'exercer, ou tout retard dans l'exercice d'un droit ou recours prévu par la Convention ou par la loi ne constitue pas une renonciation à ce droit ou à ce recours, et n'interdit ou n'en restreint pas l'exercice ultérieur.
- 12.g. Rien dans la Convention ne doit être interprété comme établissant ou impliquant l'établissement d'une relation de travail ou de partenariat de quelque sorte que ce soit entre les Parties, au-delà des termes de la Convention.
- 12.h. La Convention peut être conclue dans différentes langues au choix de l'Utilisateur. La langue officielle de la Convention est toutefois le français, les autres versions de la Convention n'étant que des traductions données à titre informatif. L'Utilisateur ne pourra pas se prévaloir de son manque de connaissance de la langue officielle dans le but d'invoquer l'inopposabilité de tout ou partie de la Convention.

Article 13. Droit applicable et juridiction compétente

- 13.a. La présente convention est exclusivement régie et interprétée par le droit belge.
- 13.b. Les Parties tenteront toujours de résoudre à l'amiable tout différend issu de la Convention.
- 13.c. Si cela est impossible, tout litige opposant les Parties résultant de ou en rapport avec la Convention sera exclusivement tranché par les tribunaux compétents de l'arrondissement judiciaire de LIEGE
- 13.d. La langue de la procédure sera le français quelle que soit la langue dans laquelle la Convention a été conclue.

Transmis pour lecture

Ce lundi 24 février 2020